Immobilier

Rapport Annuel 2020

Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2020	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2020	19
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	32
Rapports du Commissaire aux Comptes	33
Texte des résolutions	35
Annexe aux résolutions	36

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2020

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD
	Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier 2

Président	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Secrétaire	Max WATERLOT
Membres	Catherine NENNIG
	AMUNDI
	AMUNDI ASSET MANAGEMENT
	AMUNDI IMMOBILIER

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	GEORGHIOU Jean-Christophe

Expert en évaluation immobilière

VIF EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2



4 immeubles
(soit 52 logements et 1 local commercial)

dont 3 en Régions
et 1 en Ile-de-France

Chiffres clés - au 31 décembre 2020

Amundi Défi Foncier 2
SCPI à capital fixe
Date de création : 2016

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
644	16 438

Les résultats financiers

Dividende brut par part	Résultat par part	Report à nouveau par part (1) (RAN)
non applicable	12,89 €	-3,78 €

(1) Après affectation du résultat 2020.

Le patrimoine immobilier

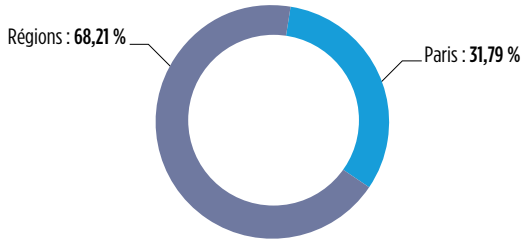
Nombre d'immeubles au 31/12/2020	4
Surface du Patrimoine au 31/12/2020	2 585 m²
Nombre de locataires	45
Taux occupation financier annuel	84,84 %

Les valeurs de la SCPI

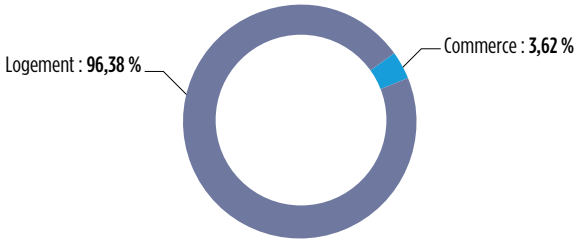
Valeur comptable	17 509 621,78 € *(soit par part : 1 065,19 €)*
Valeur de réalisation	15 146 061,14 € *(soit par part : 921,41 €)*
Valeur de reconstitution	18 283 345,92 € *(soit par part : 1 112,26 €)*

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à environ 7 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2e meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1er confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4e trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3e trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4e trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

Perspectives 2021

Notre scénario économique central - potentiel mais non certain - est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des flambées épidémiques et des mesures de confinement.

En zone euro, après une récession au 1er trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Sur les marchés immobiliers, le contexte économique devrait néanmoins favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, CBRE Recherche, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Immostat, Insee, (décembre 2020 – janvier 2021).

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2020 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2020

Résumé de l'activité de la SCPI en 2020

Activité immobilière

Suivant le rythme de commercialisation des deux derniers immeubles livrés de votre SCPI, Aix en Provence en juillet 2019 et Cannes en septembre 2020, le taux d'occupation annuel de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 s'élève à 84,84 % en 2020, dont 93,29 % réalisé au second semestre.

Le niveau de rotation est à 8 % sur l'année, et 8 logements sont vacants au 31/12/2020. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

Activité financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 12,89 € par part en 2020 contre -1,97 € par part en 2019. Ce résultat est le fruit de la mise en commercialisation progressive des logements de votre SCPI.

Compte tenu de ce résultat, le report à nouveau de votre SCPI ressort à -3,78 € par part en 2020 contre - 16,67 € par part en 2019.

La distribution courante de 2020

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	-274 012,27	-16,67
Résultat comptable	211 876,57	12,89
Distribution brute annuelle		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	-62 135,70	-3,78

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2021 de la SCPI

Perspectives 2021 de la SCPI

Votre SCPI sera en 2021 en première année de pleine exploitation.

Malgré la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19, le marché résidentiel a montré sa résilience, les impacts financiers sur l'année 2020 n'ont pas été significatifs pour votre SCPI. La Société de Gestion reste attentive à l'encaissement des loyers et l'attractivité des logements.

Dans ce contexte, Amundi Défi Foncier 2 poursuivra en 2021 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2020, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'aménagements si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

La priorité est donnée à louer les logements vacants en restant à l'écoute des spécificités de chaque marché et des attentes locataires.

La distribution prévisionnelle 2021

L'objectif de l'année 2021 est la constitution du report à nouveau de votre SCPI. En fin d'année, et en fonction du résultat réel de la SCPI, la Société de Gestion pourrait distribuer son premier dividende.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	127 545,17	366 890,61	
Autres produits		16,00	
Produits financiers [2]			
Sous-total produits	**127 545,17**	**366 906,61**	**n.a.**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-22 701,82	-44 125,31	
Frais généraux	-186 833,33	-90 580,84	
Travaux de remise en état		-165,00	
Provisions nettes [4]		-5 543,89	
Provisions pour charges non récupérables	-3 982,50	-14 615,00	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-213 517,65**	**-155 030,04**	**-27,39 %**
Résultat exceptionnel	53 580,00		
Résultat comptable	**-32 392,48**	**211 876,57**	**n.a.**
Résultat comptable par part	-1,97	12,89	n.a.
Dividendes brut par part			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-16,67	-3,78	n.a.

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.
(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-78,00	-461,95	
Assurances	-189,56	-891,76	
Honoraires [1]	-660,46	-17 384,28	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-21 773,80	-24 442,00	
Autres		-945,32	
Total	**-22 701,82**	**-44 125,31**	**94,37 %**

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-14 648,01	-20 818,05	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-7 474,00	-6 956,00	
Frais divers de gestion	-164 711,32	-62 806,79	
Total	**-186 833,33**	**-90 580,84**	**-51,52 %**

Les frais généraux comportent principalement la commission de gestion, calculée au taux de 7,15 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets.

Les frais divers de gestion incluent notamment :
- Les honoraires de relocation (13 503,45 €),
- Les honoraires d'expertise comptable (3 000,00 €)
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (12 741,13 €),
- Les frais du dépositaire (9 075,67 €),
- Les frais bancaires (5 272,97 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2020.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 165,00 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

L'immeubles concerné est :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
8 rue d'Entrecasteaux	13100	AIX EN PROVENCE	Travaux électriques	165,00
Total				**165,00**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :
- des charges sur locaux vacants pour 7 545,69 €
- des charges non récupérables pour 7 156,25 €
- des produits non récuperables sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 86,94 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre
68,47 %	83,18 %	98,02 %	89,99 %

Le taux d'occupation annuel est de 84,84 % en 2020 (1).

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1er trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux 2020

En 2020, 28 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, 8 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période		0,00	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances		-5 543,89	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances			
Provision pour contentieux fin de période		**- 5 543,89**	**n/a**

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2020 à 5 543,89 € contre 0 € en 2019, soit une dotation nette annuelle de 5 543,89 €.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Les expertises

La société VIF EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Amundi Defi Foncier 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 14 780 000,00 € hors droits et à 15 825 020,00 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 16 993 999,64 € au 31/12/2020.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre-villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraîchis. En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 14 630 439,00 € au 31/12/2020. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2020 de 15 146 061,14 € soit 921,41 € par part.

(en €)	Réel 2019	Réel 2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	14 898 631,34	15 146 061,14	1,66 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2020 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaitre des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : entreprises de travaux). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2021

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Déficit Foncier

Le déficit foncier réalisé par la SCPI (non généré par les intérêts d'emprunt), pour la part correspondant aux droits de l'associé, est imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 € ou 15 300 €), un déficit global est constitué et est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si les conditions suivantes sont remplies :

- la société affecte l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation et,
- l'associé conserve les parts de la société pendant la même durée.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1er janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1er janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1er janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1er septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e jusqu'à la 21e puis de 4 % pour la 22e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5e jusqu'à la 21e, à 1 ,60 % pour la 22e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus- value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents(1).

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,89 €	0,00 €	16,67 €	16,67 €	0,00 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2020.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 8 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 années. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et un Vice-Président.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et du Contrôle interne et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau,** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.),
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

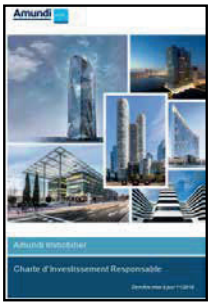
- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.

PRI Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.



Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi immobilier. Elle est accessible sur son site internet.

L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit aussi sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

OID Penser l'immobilier responsable

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

? / 20 *L'évaluation des actifs*

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond.

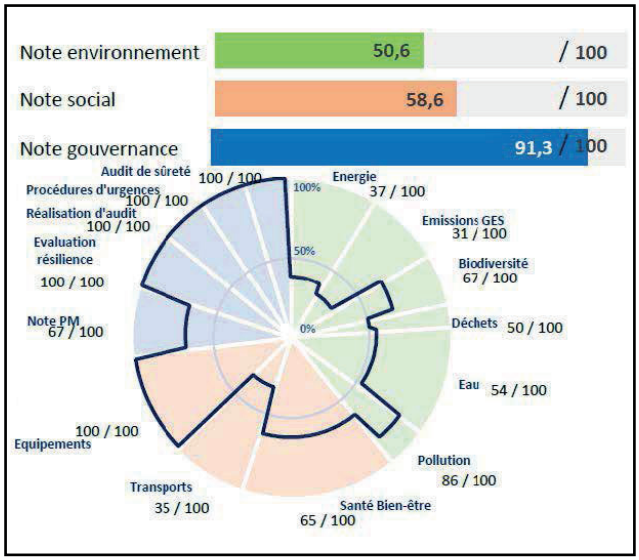
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

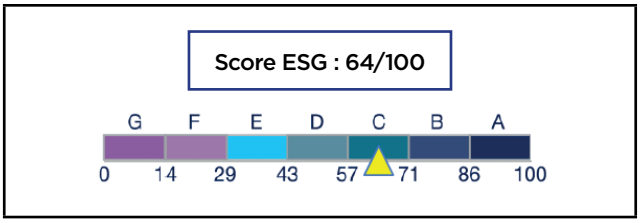
Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition :** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante :** la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100





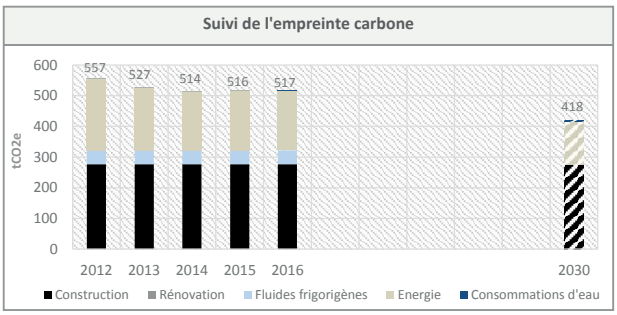
Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

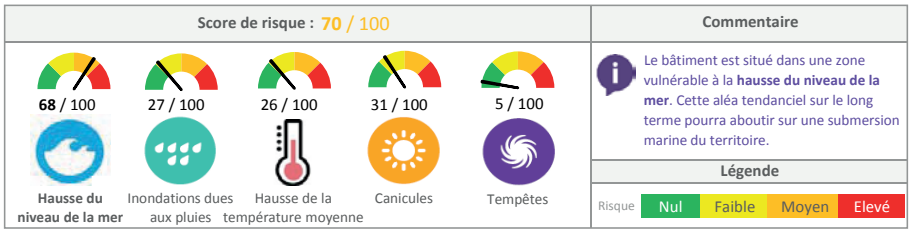
Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des évènements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.
Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.

Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
   Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
   a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
   b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroitre la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
   c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.

La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17e.
La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



Concernant Amundi Défi Foncier 2

En lien avec l'objectif principal de la SCPI, les actifs ont fait l'objet de travaux de rénovation importants ayant permis entre autres d'améliorer les performances environnementales des actifs par rapport à leur situation initiale.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2019	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	17 295 127,74	17 509 621,78
Valeur de réalisation	14 898 631,34	15 146 061,14
Valeur de reconstitution	18 008 740,50	18 283 345,92
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 052,14	1 065,19
Valeur de réalisation	906,35	921,41
Valeur de reconstitution	1 095,56	1 112,26

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2017*	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	16 438 000	16 438 000	16 438 000	16 438 000
Nombre de parts au 31 décembre	16 438	16 438	16 438	16 438
Nombre d'associés au 31 décembre	641	641	642	644
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice (1) (en €)	20 451 875			
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice) (en €)	2 351 966			
Prix d'entrée au 31 décembre (2) (en €)	1 250			

(1) diminué des retraits réalisés. - (2) prix payé par le souscripteur.
* exercice exceptionnel de 18 mois sur 2016-2017.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées				
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				
Demandes de cession ou de retraits en attente				
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)				

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire des parts au cours de l'année 2020.

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat		-10,90	-14,70	-16,67
Dividende brut versé au titre de l'année				
Résultat de l'exercice	-10,90	-3,80	-1,97	12,89
Impact changement de méthode PGR/PGE*				
Report à nouveau après affectation du résultat	-10,90	-14,70	-16,67	-3,78

*PGR/PGE : provisions pour grosses réparations / provisions gros entretien.

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2019	Variation	Réel 2020
I - Fonds collectés	**17 569 140,01**	**2 617,47**	**17 571 757,48**
Capital	16 438 000,00		16 438 000,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	1 131 140,01	2 617,47	1 133 757,48
II - Emplois des fonds	**-17 334 847,19**	**66 835,28**	**-17 268 011,91**
Report à nouveau	-241 619,79	-32 392,48	-274 012,27
Investissements	-17 093 227,40	99 227,76	-16 993 999,64
III - Engagements	**-293 269,00**	**71 626,22**	**-221 642,78**
Sommes restant à payer	-293 269,00	71 626,22	-221 642,78
Montant restant à investir (I + II + III)	**-58 976,18**	**141 078,97**	**82 102,79**

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		10	5	1	3	**19**
Montant total des factures concernées (en €)		7 133,78	3 720,05	1 196,00	2 894,64	**14 944,47**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,94 %	1,01 %	0,32 %	0,79 %	**4,06 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	12					**12**
Montant total des factures concernées TTC (en €)	14 554,63					**14 554,63**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	10,47 %					**10,47 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article l 441-10 du code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2017		2018		2019		2020	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus (1)								
Recettes locatives brutes	1,42		1,42		7,76	100,00 %	22,32	100,71 %
Produits financiers								
Produits divers							-0,16	-0,71 %
Total des revenus	**1,42**		**1,42**		**7,76**	**100,00 %**	**22,16**	**100,00 %**
Charges externes (1)								
Commission de gestion	-0,20		-0,08		-0,89	-11,48 %	-1,27	-5,71 %
Autres frais de gestion	-9,46		-2,14		-9,61	-123,81 %	-3,53	-15,91 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						-0,06 %	-0,04	-0,17 %
Charges locatives non récupérables	-0,72		-2,32		-2,25	-28,96 %	-3,80	-17,16 %
Sous-total charges externes	**-10,39**		**-4,53**		**-12,75**	**-164,32 %**	**-8,63**	**-38,96 %**
Charges internes								
Amortissements								
- Patrimoine								
- Autres								
Provisions nettes (2)								
- Pour travaux								
- Autres					-0,11	-1,37 %	-0,55	-2,48 %
Sous-total charges internes	**0,00**		**0,00**		**-0,11**	**-1,37 %**	**-0,55**	**-2,48 %**
Total des charges	**-10,39**		**-4,53**		**-12,86**	**-165,69 %**	**-9,18**	**-41,44 %**
Charges financières	-1,92		-0,69		-0,13	-1,71 %	-0,09	-0,40 %
Résultat courant	**-10,90**		**-3,80**		**-5,23**	**-67,41 %**	**12,89**	**58,16 %**
Produits exceptionnels					3,26	42,01 %		
Charges exceptionnelles								
Résultat net comptable	**-10,90**	**n.s.**	**-3,80**	**n.s.**	**-1,97**	**-25,40 %**	**12,89**	**58,16 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	10,90		3,80		1,97	25,40 %	-12,89	-58,16 %
Revenu brut distribué (3)								

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2020

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	16 993 999,64	14 630 439,00	17 093 227,40	14 696 731,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**16 993 999,64**	**14 630 439,00**	**17 093 227,40**	**14 696 731,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien				
grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**16 993 999,64**	**14 630 439,00**	**17 093 227,40**	**14 696 731,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	**0,00**		**0,00**	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	19 383,09	19 383,09	860,28	860,28
Provisions pour dépréciation des créances	-5 543,89	-5 543,89		
Autres créances	50 431,28	50 431,28	8 741,88	8 741,88
Sous-total 2 - Créances	**64 270,48**	**64 270,48**	**9 602,16**	**9 602,16**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	640 700,46	640 700,46	543 779,87	543 779,87
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**640 700,46**	**640 700,46**	**543 779,87**	**543 779,87**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**704 970,94**	**704 970,94**	**553 382,03**	**553 382,03**

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-7 545,69	-7 545,69		
Dettes				
Dettes financières	-38 528,06	-38 528,06	-22 414,06	-22 414,06
Dettes d'exploitation	-81 885,16	-81 885,16	-96 504,94	-96 504,94
Dettes diverses	-61 389,89	-61 389,89	-232 562,69	-232 562,69
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-189 348,80**	**-189 348,80**	**-351 481,69**	**-351 481,69**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**17 509 621,78**		**17 295 127,74**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**15 146 061,14**		**14 898 631,34**

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décrêt n°71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de la variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Capital				
Capital souscrit	16 438 000,00			16 438 000,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**16 438 000,00**	**0,00**	**0,00**	**16 438 000,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	4 013 875,00			4 013 875,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-2 882 734,99		2 617,47	-2 880 117,52
Sous-total 2 - Primes d'émission	**1 131 140,01**	**0,00**	**2 617,47**	**1 133 757,48**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	-241 619,79	-32 392,48		-274 012,27
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-241 619,79**	**-32 392,48**	**0,00**	**-274 012,27**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-32 392,48	32 392,48		211 876,57
Acomptes sur distribution				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-32 392,48**	**32 392,48**	**0,00**	**211 876,57**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**17 295 127,74**	**0,00**	**2 617,47**	**17 509 621,78**

Engagements hors bilan

	Exercice 2020	Exercice 2019
Dettes garanties		
Engagements donnés [1]	221 642,78	293 269,00
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements hors bilan concernent les appels de fonds à venir dans le cadre de l'achevement de la rénovation du patrimoine.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproques en 2020.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	366 890,61		127 545,17	
Charges facturées	1 090,44		1 769,28	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	16,00			
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	-2 617,47			
Sous total 1 - Produits immobiliers		**365 379,58**		**129 314,45**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 090,44		1 769,28	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	626,95		78,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	62 514,26		36 942,32	
Sous total 2 - Charges immobilières		**64 231,65**		**38 789,60**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**301 147,93**		**90 524,85**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	22,24		3,13	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**22,24**		**3,13**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	20 818,05		14 648,01	
Charges d'exploitation de la société	50 439,17		157 913,97	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Autres provisions d'exploitation	7 545,69			
Provision pour créances douteuses	5 543,89			
Autres charges	3 500,00		1 751,50	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**87 846,80**		**174 313,48**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-87 824,56**		**-174 310,35**

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**0,00**		**0,00**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 446,80		2 186,98	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**1 446,80**		**2 186,98**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-1 446,80**		**-2 186,98**
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			53 580,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**53 580,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**53 580,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**211 876,57**		**-32 392,48**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne.

Dans le cas de votre SCPI, les effets de cette crise sur les états financiers de la société ont pu principalement concerner l'avancement des travaux, la mise en commercialisation locative des immeubles récemment livrés, le recouvrement des loyers et la valorisation des actifs en portefeuille.

Le résultat de la SCPI est bénéficiaire de 211 876,57 euros. Aucune distribution n'a été réalisée en 2020.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles

qui constituent le patrimoine de la SCPI. De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeubles augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

Toutefois, La Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier ou dans le cas d'une SCPI en liquidation en raison des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ses actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretrien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision. Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

- 7,15 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	11 550 888,31	9 980 000,00	11 490 612,57	9 808 384,73
Résidentiel et commerces (mixtes)	5 443 111,33	4 650 439,00	5 602 614,83	4 888 346,27
Total	**16 993 999,64**	**14 630 439,00**	**17 093 227,40**	**14 696 731,00**

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m²)	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €)	Travaux réalisé hors droits (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Paris							
78-80 Rue de la Tombe d'Issoire	75014 PARIS	16/12/2016	Résidentiel	438	1 620 180,41	2 663 234,96	4 283 415,37
Total Paris			**1 immeuble(s)**	**438**	**1 620 180,41**	**2 663 234,96**	**4 283 415,37**
Régions							
9 Rue Paul Lendrin	83000 TOULON	22/12/2016	Résidentiel + commerce	1 091	1 947 026,00	3 496 085,33	5 443 111,33
8 Rue d'Entrecasteaux	13100 AIX EN PROVENCE	27/12/2016	Résidentiel	798	2 430 500,00	3 122 290,31	5 552 790,31
8 Rue Boucicaut	06400 CANNES	28/12/2017	Résidentiel	258	746 220,00	968 462,63	1 714 682,63
Total Régions			**3 immeuble(s)**	**2 147**	**5 123 746,00**	**7 586 838,27**	**12 710 584,27**
Total 2020			**4 immeubles**	**2 585**	**6 743 926,41**	**10 250 073,23**	**16 993 999,64**
Total 2019			**4 immeubles**	**2 567**	**6 743 926,41**	**10 349 300,99**	**17 093 227,40**

Plan pluri-annuel des gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2020.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	6 743 926,41			6 743 926,41
Agencements et installations	10 349 300,99	135 807,24	235 035,00	10 250 073,23
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**17 093 227,40**	**135 807,24**	**235 035,00**	**16 993 999,64**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**17 093 227,40**	**135 807,24**	**235 035,00**	**16 993 999,64**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	860,28	12 719,20			12 719,20
Locataires douteux		6 663,89			6 663,89
Dépréciation des créances		-5 543,89			- 5 543,89
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		385,40			385,40
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	8 741,88	50 045,88			50 045,88
Total	**9 602,16**	**64 270,48**		**0,00**	**64 270,48**

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges		7 545,69			7 545,69
Dépôts de garantie reçus	22 414,06			38 528,06	38 528,06
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	96 504,94	81 885,16			81 885,16
Dettes sur immobilisations	211 519,02				
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales	408,00	6 958,00			6 958,00
Autres dettes diverses	20 635,67	54 431,89			54 431,89
Total	**351 481,69**	**150 820,74**	**0,00**	**38 528,06**	**189 348,80**

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciation pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges		7 545,69		7 545,69
Total	**0,00**	**7 545,69**	**0,00**	**7 545,69**

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	543 779,87	1 585 544,73	1 488 624,14	640 700,46
Total	**543 779,87**	**1 585 544,73**	**1 488 624,14**	**640 700,46**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	16 438			16 438
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000,00
Capital social (en €)	16 438 000,00			16 438 000,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	16 438 000,00					16 438 000,00
Prime d'émission	4 013 875,00					4 013 875,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 882 734,99				-2 617,47	-2 880 117,52
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	-241 619,79		-32 392,48			-274 012,27
Résultat et distribution	-32 392,48		211 876,57		32 392,48	211 876,57
Total	**17 295 127,74**					**17 509 621,78**

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Il n'y a pas eu de cessions en 2020.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	1 200,00	1 320,00
- Frais de contentieux		
- Charges locatives		
- Entretien		
- Divers	-109,56	449,28
Total	**1 090,44**	**1 769,28**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	16,00	
Total	**16,00**	**0,00**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition	-2 617,47	
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances		
Total	**-2 617,47**	**0,00**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	7 069,31	
- Charges non récuperables	626,95	3 982,50
- Assurances non récuperables	891,76	189,56
Total	**8 588,02**	**4 172,06**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	13 503,45	10 000,00
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires d'expertise	895,61	336,00
- Honoraires d'acquisition	-2 617,47	
- Honoraires divers et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion locative	14 554,66	695,50
- Honoraires divers	3 774,94	-35,04
Total	**30 111,19**	**10 996,46**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	24 442,00	21 773,80
- Taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	**24 442,00**	**21 773,80**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	10 699,20	2 315,34
- Informations associés	-10 691,36	28 080,79
- Frais d'assemblée	8 500,00	14 699,95
- Affranchissements	379,59	874,24
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	353,70	
Total	**9 241,13**	**45 970,32**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	276,00	348,00
- Coût Dépositaire	9 075,67	25 259,19
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE CET		
- Tva non récupérable		
Total	**9 351,67**	**25 607,19**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	3 500,00	1 750,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		
Total	**3 500,00**	**1 750,00**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion [1]	291 161,41	7,15 %	20 818,05
Total			

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**0,00**	**0,00**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	1 446,80	2 186,98
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**1 446,80**	**2 186,98**
Résultat financier (1-2)	**-1 446,80**	**-2 186,98**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		53 580,00
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**53 580,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**53 580,00**

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs [1]**	**Commissions de gestion [2]**
Amundi immobilier	14 554,63	20 818,05
Total	**14 554,63**	**20 818,05**

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.
(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur l'exercice 2020, conformément à la règlementation.

Nous sommes réunis trois fois depuis le début de l'exercice 2020, mais sans présence physique sur les lieux d'Amundi, suite à la règlementation sanitaire qui est intervenue mi-mars 2020. Les réunions ont eu lieu soit par téléphone soit par visio-conférence selon le choix des membres.

De même l'Assemblée Générale de notre SCPI en juin 2020 a dû se faire par conférence téléphonique, mais en huis clos avec uniquement la présence de deux membres du Conseil de Surveillance en tant que scrutateurs. Pour l'Assemblée Générale concernant l'exercice 2020 qui aura lieu en juin 2021, la réunion se tiendra en huis clos strict sans la présence des membres du Conseil de Surveillance. Ceci est en accord avec les juristes qui ont clarifié la situation depuis l'été 2020. Ceci n'empêche pas les associé(e)s qui le souhaitent de donner procuration à des membres du Conseil.

Une augmentation du pourcentage des associés ayant voté avant le premier tour a été constatée en 2020 (23,32 % par rapport à 16,37 % auparavant) suite à la mise en place du vote électronique, mais pas suffisamment pour éviter un deuxième tour. (Le quorum pour le premier tour est fixé par les statuts à 25 %). La tenue d'un deuxième tour de l'Assemblée Générale engendre des coûts supplémentaires inutiles pour notre SCPI et représente des frais qui impactent la distribution annuelle de votre SCPI. En tant qu'associé(e)s cette rubrique de charge est la seule sur laquelle nous pouvons avoir une influence directe. Nous conseillons, donc, à chacun et chacune de voter avant la date limite du premier tour de préférence par voie électronique. **Chaque vote compte**.

A l'issue du deuxième tour de l'Assemblée Générale en 2020, en cumul 142 associés représentant 4 253 parts (soit 25,87 %) avaient voté. Si tous ces votes avaient été faits avant le premier tour nous aurions pu éviter le coût du deuxième tour.

Nous voudrions remercier la Société de Gestion pour la coordination et l'organisation de ces réunions auxquelles tout le monde a dû s'adapter, malheureusement. Nous avons pu consulter tous les documents nécessaires et avons eu des discussions très constructives au cours de ces réunions en présence des Commissaires aux Comptes. Nous avons pu étudier les comptes, les évolutions du budget, l'avancement des travaux de rénovation de notre patrimoine et la mise en location progressive de notre patrimoine.

Patrimoine

SCPI Amundi Défi Foncier 2 a été créée en 2016 avec un capital de 16 438 500 € et le patrimoine (avant travaux) est entièrement constitué depuis décembre 2017.

Notre patrimoine est composé de 4 immeubles dont 1 à Cannes en indivision avec une autre SCPI Amundi. La surface totale est de 2 585 m² avec 52 logements et 1 commerce.

Les travaux sur l'immeuble d'Aix-en-Provence ont été terminés à la fin de l'année 2019 et l'immeuble a été complètement loué depuis. Le litige avec l'entreprise de travaux sur ce chantier suit son cours.

En dépit des difficultés dues à la situation sanitaire et l'arrêt du chantier pendant un certain temps, les travaux ont pu être terminés dans l'immeuble de Cannes juste avant le deuxième confinement en novembre 2020. Ceci a retardé la commercialisation des logements, mais 2 baux ont pu être signés avant la fin de l'année et d'autres en début 2021.

La valeur estimée de réalisation du patrimoine de la SCPI à la fin de l'exercice est de 15 146 061,14 € (soit 921,41 € par part) - en augmentation de 1,66 % par rapport à 2019.

Le mandat de VIF EXPERTISE pour les valorisations de notre patrimoine arrive à expiration à l'Assemblée Générale de 2021. Après un appel d'offres (auquel l'incombant ne pouvait pas se présenter) la Société de Gestion a décidé de nommer BNP Real Estate pour une durée de 5 ans – c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025. Une résolution à cet effet vous est présentée pour approbation.

Situation locative

Au 31/12/2020, il y avait 8 lots vacants dont 7 de l'immeuble de Cannes pour les raisons évoquées ci-dessus. 2021 devrait être la première année de pleine exploitation de notre patrimoine. L'augmentation des loyers en 2020 montre la montée en activité de nos immeubles.

Le taux de rotation des logements dans les immeubles est relativement bas ce qui augmente la rentabilité parce que les honoraires de relocation et les vacances sont minimisés.

Le commerce dans l'immeuble de Toulon a fait l'objet de mesures d'accompagnement pendant les périodes de fermetures suite aux mesures sanitaires du gouvernement et le paiement de certains loyers de 2020 a été reporté sur le premier semestre 2021.

Le taux d'encaissement pour 2020 a été très élevé (97 %) en dépit des difficultés liées aux conditions de confinement et le taux d'occupation financier annuel a été de 84,84 %, même avec la mise en location tardive de l'immeuble de Cannes.

Il y a un contentieux sur l'immeuble d'Aix. Les procédures ont été lancées pour nous permettre de récupérer les sommes dues.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de l'exercice est positif de 211 876,57 € par rapport à une perte de 32 392,48 € en 2019. Ceci vient principalement de l'augmentation des loyers quittancés au fur et à mesure de la commercialisation des logements.

Le changement de méthodologie pour les calculs de commissions intervenu en 2020 a permis d'économiser 2 252,95 €.

Pour l'instant le résultat n'est pas suffisant pour absorber les pertes accumulées depuis le début de la SCPI, mais avec l'exploitation de tous les immeubles en 2021, le résultat devrait permettre un retour à un report à nouveau positif à la fin de l'année. Une fois qu'un report à nouveau adéquat aurait été constitué, il sera possible de commencer des distributions. Ceci est prévu au plus tard en début de 2022.

Candidatures au Conseil de Surveillance

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance doit comporter au moins 7 membres – de préférence des associé(e)s. A ce jour nous sommes 4 associé(e)s et 3 sociétés Amundi qui vous représentent. A l'issue de cette Assemblée, nous devrions être 5 associé(e)s et 2 sociétés Amundi. Les choses évoluent et chaque année nous attendons plus de candidats parmi nous. Si vous voulez nous rejoindre, n'hésitez pas à faire part de votre candidature auprès d'AMUNDI. Les coordonnées de contact se trouvent dans le rapport annuel et dans les bulletins semestriels.

Conclusion

Ayant eu des réponses satisfaisantes de la Société de Gestion et des Commissaires aux Comptes sur les comptes et résolutions qui vous sont proposés, nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur contenu et nous vous recommandons de voter favorablement pour l'ensemble desdites résolutions.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous les adresser par le biais du service clients Amundi (serviceclientsamundiimmo@amundi.com), qui nous les transmettra.

Nous vous rappelons également que le site d'Amundi Immobilier vous permet non seulement de voter mais aussi de recevoir vos bulletins semestriels et d'avoir les dernières informations sur votre SCPI.

Prenez soin de vous.

Le 06/04/2020

Pour le Conseil de Surveillance
La Présidente du Conseil de Surveillance
Frances CUI

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AMUNDI DÉFI FONCIER 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'Assemblée Générale

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion Amundi Immobilier

– Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale à 7,15 % (cette commission est exonérée de TVA) des recettes locatives encaissées et des produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 20 818,05 € TTC.

– Rémunération de souscription

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

- Etudes et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social :
- Prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital.

Il est prévu à ce titre une commission de 11,50 % TTI du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

– Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération de 3,6 % TTI des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice sous réserve d'approbation de l'assemblée générale.

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

– Rémunération sur les cessions de parts

Une commission sur les cessions de parts correspondant à :

- Une commission forfaitaire de 300 € (ce forfait est exonéré de TVA) pour toute cession de parts sans intervention de la société de gestion (transmissions de parts par voie de succession, donation, divorce...).
- Une commission de 6 % (cette commission est exonérée de TVA) du prix de cession pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de ventes.
- Une commission forfaitaire de 600 euros (ce forfait est exonéré de TVA) pour toutes transmissions de parts par voie de succession. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

– Rémunération sur Acquisition et cession d'actifs

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers.

Cette commission est basée sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3,6 % (exonérée de TVA).

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos est de :	211 876,57 €
• le solde du report à nouveau est de :	-274 012,27 €

Décide de l'affecter :

• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	-62 135,70 € Soit -3,78 euros par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

• valeur nette comptable :	17 509 621,78 €, soit 1 065,19 € par part,
• valeur de réalisation :	15 146 061,14 €, soit 921,41 € par part,
• valeur de reconstitution :	18 283 345,92 €, soit 1 112,26 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 1 poste vacant est toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (AMUNDI, AMUNDI ASSET MANAGEMENT et AMUNDI IMMOBILIER),
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Nomination de l'expert en immobilier

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de VIF EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de désigner BNP PARIBAS REAL ESTATE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

Onzième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Secrétaire	Max WATERLOT
Membres	Catherine NENNIG AMUNDI AMUNDI ASSET MANAGEMENT AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2016,

Les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, AMUNDI, AMUNDI ASSET MANAGEMENT et AMUNDI IMMOBILIER nommés par l'Assemblée Générale du 1 juillet 2019, expirent lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi qu'un poste resté vacant.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :
(par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Amundi Defi Foncier 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
AMUNDI			759	Membre du Conseil de Surveillance de SG Pierre Patrimoine Membre du Conseil de Surveillance d'Amundi Selection Logement
AMUNDI IMMOBILIER			1	Membre du Conseil de Surveillance d'Amundi Defi Foncier Membre du Conseil de Surveillance de SG Pierre Patrimoine Membre du Conseil de Surveillance d'Unipierre Assurance

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Amundi Defi Foncier 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Thomas BISSON	20/06/1979	Project manager dans la construction Chef de projets Assistant Maîtrise d'ouvrage dans la construction Directeur bureau Assistance à Maîtrise d'ouvrage et développement immobilier	15	Aucun

Amundi Défi Foncier 2 - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF SCPI N°16-15 du 02/08/2016 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris - 821 704 954 RCS Paris - Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 – 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi
ASSET MANAGEMENT